SECRETARIO:

EXPEDIENTE:

ESCRITO: 01

CUADERNO: Principal

SUMILLA: DEMANDA DE COBRO DE FRUTOS

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO PAZ LETRADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

HUGO GUERRERO CUEVA identificado con DNI XXXXXXXX debidamente representado por su apoderado Carlos Alberto Del Carpió Cornejo identificado con DNI XXXXXXXXX con domicilio en XXXXXXXXXXX distrito de Hunter provincia y departamento de Arequipa, señalando domicilio procesal en XXXXXXXX Cercado de Arequipa casilla electrónica XXXXXX correo XXXXXX@gmail.com teléfono XXXXXXXX Casilla judicial XXXXXXXX; a usted atentamente digo:

I. NOMBRE Y DIRECCION DOMICILIARIA DE LOS DEMANDADOS:

1. IVONNE MARGARITA FLORES QUISPE con DNI XXXXXXX con dirección en XXXXXXXXX distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa.

2. GENARO DAVID QUISPE FARFAN con dirección en XXXXXXXXXXX distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa.

3. LUIS ANDRÉ QUISPE ZAMBRANO con DNI XXXXXXXX con dirección en XXXXXXXXXXXXX distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa.

II. PETITORIO:

Primera Pretensión Principal: Se interpone la presente demanda de Cobro de Frutos del bien inmueble con dirección en

Centro Poblado Semi rural Pachacútec Grupo Zonal N°12 Mz 29 Lote 14 Zona D distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la Partida P06131153 de los Registros Públicos de Arequipa a efecto que su despacho ordene a los demandados hagan el pago en favor del copropietario titular Hugo GUERRERO Bohórquez la suma de US$14,500.00 (catorce mil quinientos con 00/100 dólares americanos) por concepto de indemnización por uso con exclusividad de un bien común según lo previsto en el artículo 9 75 del Código Civil.

Conforme a lo previsto en el artículo 428 del Código Procesal Civil[1] nos reservamos el derecho de ampliar el monto demandado que se continuará devengando en tanto los demandados continúen utilizando totalmente el bien común con exclusión de Hugo José GUERRERO Bohórquez.

- Pretensión Accesoria a Todas las Pretensiones: En forma accesoria, solicitamos se disponga el pago de intereses legales del importe correspondiente, desde la fecha en

Modificación y ampliación de la demanda. -

"Artículo 428.- *El demandante puede modificar la demanda antes que ésta sea notificada. Puede, también, ampliar la cuantía de ¡o pretendido si antes de la sentencia vencieran nuevos plazos o cuotas originadas en la misma relación obligacional, siempre que en la demanda se haya reservado tal derecho. este efecto, se consideran comunes a la ampliación los trámites precedentes y se tramitará únicamente con un traslado a la otra parte."* que devino exigible la percepción de los mismos, hasta la fecha en que se verifique el pago efectivo, lo cual solicitamos se mande liquidar en ejecución de sentencia.

Segunda Pretensión Accesoria a Todas las Pretensiones: Se condene el pago de costos costas del proceso.

III. MONTO DEL PETITORIO

El monto del petitorio asciende a la suma US$14,500.00 (catorce mil quinientos con 00/100 dólares americanos)

IV. VIA PROCEDIMENTAL Y COMPETENCIA:

Corresponde tramitarse en Proceso Abreviado, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 486Q.7 del Código Procesal Civil.

Además, es competente el Juez de Paz Letrado Civil por razón de la materia y el Juzgado de Arequipa porque los codemandados domicilian en Arequipa, conforme a lo indicado en el artículo 488 del CPC

V. HECHOS EN QUE SE FUNDA EL PETITORIO:

5.1. El recurrente, es copropietario del bien inmueble ubicado en Centro Poblado Semi rural Pachacútec Grupo Zonal N°12 Mz 29 Lote 14 Zona D distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida P06131153 de los Registros Públicos de Arequipa.

5.2. Adquirió la copropiedad mediante compra venta en fecha 17 de julio del 2021 mediante escritura pública nro. 4508, momento en que adquiere el 25% de los derechos, del inmueble descrito en el punto anterior, de su predecesor copropietario Raúl Moisés QUISPE FARFAN.

5.3. De esta manera el recurrente es copropietario del 25% de los derechos del inmueble descrito líneas arriba desde el mes de julio del año 2015, pero desde esa fecha hasta el día de doy los codemandados utilizan totalmente el bien con exclusión del señor Hugo José GUERRERO Bohórquez.

5.4. El 9 de noviembre de 2020 se cursó una comunicación notarial a los demandados expresándoles que en la medida que han venido utilizando de manera total el bien, se encuentran obligados a indemnizarlo por dicho tiempo que se continuará computando hasta que se permita utilizar el bien común de manera proporcional. Además, se solicitó una respuesta a fin de coordinar la manera razonable de que todos los copropietarios utilicen el bien común de manera proporcional2. lamas hubo respuesta.

5.5. Ante las negativas totales por parte de los copropietarios, es que se procedió al llamado a conciliar, lo que tampoco tuvo éxito, por lo que recurrimos ante su despacho a fin de buscar tutela

jurisdiccional efectiva.

5.6. Asimismo señor Magistrado, de la pericia de valuación adjuntada, realizada conforme a ley por dos peritos y con su firma legalizada, esta estima que el valor de renta mensual es de US$ 850,00.00 dólares americanos aproximadamente, siendo que desde la fecha de adquisición de la propiedad (julio del 2015) a marzo del 2021 han transcurrido 68 meses, y teniendo el recurrente los derechos que equivalen a la cuarta parte del valor, el monto demandado es de US$14,500.00 (catorce mil quinientos con 00/100 dólares americanos) que deberán pagar los codemandados de manera proporcional con la alícuota de la cual son titulares.

Se adjunta en calidad de Anexo 1-B.

VI. FUNDAMENTACION JURIDICA:

El derecho a una indemnización por el uso exclusivo del Inmueble.

6.1. Como es de conocimiento de vuestro Juzgado, cuando el bien pertenece a dos o más personas, existe copropiedad según el artículo 969 del Código Civil. Esto es lo que ha ocurrido en este caso, como consta en el siguiente asiento de la partida del Inmueble:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6.2, Naturalmente, todos los copropietarios tienen derechos de uso sobre el bien. Así, el artículo 974 del mismo cuerpo normativo establece que cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común;

> *“Artículo 974.- Cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás."*

6.3. En caso esta situación no sea respetada y uno o más copropietarios no permitan de facto que otro pueda derecho a usar el bien común,

el artículo 975 del Código Civil regula la consecuencia: aquellos copropietarios que usen el bien total o parcialmente el bien con exclusión de otro copropietario, tienen la obligación de indemnizarlo. Veamos:

> *"Indemnización por uso total o parcial del bien* - Ver Anexo 1-A.
>
> *Artículo 975.-El copropietario que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás, debe indemnizarles en las proporciones que les corresponda, salvo lo dispuesto en el artículo 731." (Énfasis agregado).*

6.4. Esta es precisamente la norma aplicable al caso, pues los demandados han utilizado el Inmueble con exclusión de Hugo José GUERRERO Bohórquez desde el año 2015 a la fecha y continúan haciéndolo, por lo que corresponde el pago de la indemnización correspondiente.

6.5. En consecuencia, conforme a lo establecido expresamente en el artículo 975 del Código Civil, corresponde que los codemandados indemnicen al señor Hugo José GUERRERO Bohórquez en las proporciones que les corresponda. *La indemnización correspondiente.*

6.6. Para efectos de determinar el monto de la indemnización correspondiente se debe determinar el valor del uso del bien considerando la alícuota que le corresponde a Hugo José GUERRERO Bohórquez.

6.7. En un escenario conforme a nuestro ordenamiento, todos los copropietarios se pondrían de acuerdo para el uso común del bien, por ejemplo, podría ponerse en alquiler y dividirlo según las alícuotas que le correspondan a cada copropietario. Esto permitiría obtener frutos (según el artículo 890 del Código Civil) y dividirlos según las alícuotas que correspondan a cada copropietario.

6.8. No obstante, este escenario ideal no funciona cuando se excluye a uno de los copropietarios del uso del bien común. En consecuencia, para determinar qué monto corresponde indemnizar al señor Hugo José GUERRERO Bohórquez se debe determinar el valor del alquiler para el uso del bien (y con ello determinar qué monto le correspondería según su alícuota del 25%).

6.9. Para tales efectos se encargó a un ingeniero civil que determine a través de una tasación cuál es el valor de alquiler del inmueble, determinándose que el valor de este asciende a US$ 850.00 mensual.

6.10. Siendo que desde la fecha de adquisición de la propiedad (julio del 2015) a marzo del 2021 han transcurrido 68 meses, y teniendo el recurrente los derechos que equivalen a la cuarta parte del valor (el 25%), el monto que corresponde que se indemnice es de US$14,500.00 (catorce mil quinientos con 00/100 dólares americanos), que deberán pagar los codemandados de manera proporcional con la alícuota de la cual son titulares.

6.11. Nótese que no solo se llega a esta conclusión si los copropietarios alquilan el inmueble. Si se hubiese acordado un uso de los copropietarios por tiempos proporcional, le correspondería el 25% de los 68 meses, que son 17 meses. Alquilando el inmueble durante esos 17 meses, por US$ 850 mensual.

6.12. Cabe mencionar en que su oportunidad y etapa procesal, su despacho deberá nombrar un perito valuador a fin que realice el cálculo correspondiente con la aprobación de su despacho.

Sobre el pago de intereses

6.13. Finalmente, respecto de la pretensión accesoria, invoco el Art. 1245° del CC, conforme al cual: *"Cuando deba pagarse interés, sin haberse fijado la tasa, el deudor abonar el interés legal"* concordante con el Art. 1246^{0} del mismo cuerpo legal: *"Si no se ha convenido el interés moratorio, el deudor solo está obligado a pagar por causa de mora el interés compensatorio pactado y, en su defecto, el interés legal"*

VII. MEDIOS PROBATORIOS:

7.1. Copia Literal Certificada de la Partida N° P06131153 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral No XII, sede Arequipa, Oficina Registral de Arequipa, con el cual se acredita la existencia y mi derecho de copropiedad del bien inmueble con dirección en Centro Poblado Semi rural Pachacútec Grupo Zonal N°12 Mz 29 Lote 14 Zona D distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la Partida P06131153 de los Registros Públicos de Arequipa.

7.2. Carta notarial de fecha 9 de noviembre de 2020.

7.3. Pericia de valuación y tasación del bien inmueble del bien inmueble con dirección en Centro Poblado Semi rural Pachacútec Grupo Zonal N°12 Mz 29 Lote 14 Zona D distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la Partida P06131153 de los Registros Públicos de Arequipa, dicho peritaje contiene los requisitos legales, como es la firma de dos peritos así como la legalización de sus respectivas firmas, con lo que se acredita el valor de renta mensual que tiene dicho bien inmueble.

7.4. Copia certificada de la solicitud de conciliación y acta de conciliación, emitida por el Centro de Conciliación Extrajudicial "Unamos Esfuerzos de concordia", con la cual se acredita haber agotado el proceso de conciliación extrajudicial

7.5. Croquis de ubicación, a fin de acreditar donde está ubicado la bien inmueble materia del presente proceso.

VIII. ANEXOS:

1-A Copia del DNI del demandante
1-B Copia del DNI del apoderado
1-C Copia Legalizada del Testimonio de escritura Pública de Poder
1-D Copia Literal Certificada de la Partida N° P06131153 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral No XII, sede Arequipa
1-E Carta notarial de fecha 9 de noviembre de 2020
1-F Pericia de valuación y tasación del bien inmueble
1-G Copia certificada de la solicitud de conciliación y acta de conciliación
1-H Croquis de ubicación
1-I Arancel por derecho de 04 cédulas de notificación
1-J Arancel por derecho de ofrecimiento de medios de prueba.

POR LO EXPUESTO

A usted señor Juez solicito se sirva admitir a trámite la presente demanda y declararla fundada en su oportunidad.

PRIMER OTROSI DIGO: REPRESENTACIÓN LEGAL

Que, de conformidad a lo estipulado en el Art. 80° del Código Procesal Civil OTORGO las Facultades Generales de Representación dispuestas en el Artículo 74° del cuerpo legal antes acotado al letrado que autoriza el presente escrito, declarando estar instruido de tal representación y de sus alcances, fijando para tal efecto como domicilio procesal el indicado en el exordio, en donde se me notificará con las providencias que emanen del presente proceso. SE OTORGUE.

SEGUNDO OTROSI DIGO: Faculto a la señorita Fiorely Oviedo Silloca identificada con DNI XXXXXXX a fin que pueda realizar todos los trámites administrativos tendientes a la celeridad del presente proceso, como es tramite de exhortos, oficios, copias, recojo de anexos, recojo de partes judiciales, conferenciar con especialista y Magistrado de la causa para darle celeridad al proceso y demás facultades análogas

Arequipa,